



Bezahlen



Einkaufen



Internethandel



Gesundheit



Reisen



Automobil



Immobilien



Frankreich-Tipps



Rechtsdurchsetzung



Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.

Immobilienkauf in Frankreich

Von der Suche, über Vor- und

Hauptvertrag, bis zum Erbfall

Gefördert von:



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR
FAMILIE, FRAUEN, KULTUR
UND INTEGRATION



Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.

INHALT

Wissenswertes vorab	3
• Eine Immobilie finden	3
• Immobilienvermittlungsbüro	4
• Notar	4
• Makler	5
Immobilienkauf	6
• Vorvertrag	6
• Hauptvertrag	10
• Vom Mieter zum Eigentümer: Vorkaufsrecht	11
• Kauf einer bereits vermieteten Immobilie	12
• Kosten, Steuern und Gebühren	13
Immobilie vererben	15
Aufbewahrungsfristen für Unterlagen	17
Hilfreiche Adressen	18

Stand der Informationen: Oktober 2021





WISSENSWERTES VORAB

Wenn Sie in Frankreich eine Immobilie kaufen möchten, gibt es einiges zu beachten. Diese Broschüre bietet Ihnen in kompakter Form den notwendigen Überblick. Die vorliegenden Informationen beziehen sich auf unmöblierte Objekte - ausführlichere Auskünfte zum Immobilienerwerb liefert darüber hinaus unser Juristischer Ratgeber. Dieser steht unter www.cec-zev.eu zum kostenlosen Herunterladen bereit.

Beim Kauf eines Objektes in Frankreich liegen nicht nur sämtliche Dokumente in französischer Sprache vor, es gilt zudem zwingend französisches Recht. Und da sich dieses vom deutschen unterscheidet, ist es hilfreich, die Unterschiede zu kennen. Wir empfehlen Ihnen, sich von Anfang an von einem französischen Notar beraten zu lassen, der auch der deutschen Sprache mächtig ist. Entsprechende Listen gibt es auf der Internetseite: www.allemagne.diplo.de

Grundsätzlich gilt: Unterschreiben Sie nichts, was Sie nicht genau verstehen!

EINE IMMOBILIE FINDEN

Bei der Suche nach einem Objekt haben Sie mehrere Möglichkeiten:

- Anzeigen in Tageszeitungen oder Notarzeitschriften,
- Aushänge an Objekten, die zum Verkauf stehen,
- Internet,
- mit Hilfe eines Immobilienmaklers,
- mit Hilfe eines Notars,
- mit Hilfe eines Immobilienvermittlungsbüros.

Immobilien-Angebote finden Sie im Internet z. B. unter folgenden Adressen:



www.fnaim.fr
www.topannonces.fr
www.leboncoin.fr
www.pap.fr

www.explorimmo.com
www.entrepaticuliers.com
www.lesiteimmo.com

IMMOBILIENVERMITTLUNGSBÜRO

ACHTUNG

Gehen Sie nie in Vorleistung. Das Vermittlungsbüro darf erst eine Zahlung verlangen, wenn Ihnen die vereinbarte Anzahl von Listen mit passenden Objekten vollständig übermittelt wurde.

Sollten Sie ein Immobilienvermittlungsbüro („marchand de listes“) beauftragen, beachten Sie bitte, dass dieses nur Listen von Objekten und den Kontaktdaten der Verkäufer liefert. Das Vermittlungsbüro organisiert keine Besichtigungen, verfasst keine Verträge und übernimmt keine Garantie für den erfolgreichen Abschluss des Kaufvertrages.

Das Vermittlungsbüro schließt mit Ihnen einen Vertrag, in dem Ihre Suchkriterien - zum Beispiel Größe, Lage des Objektes usw. - festgehalten werden. Sie erhalten dann die entsprechenden Listen und verpflichten sich zur Zahlung eines bestimmten Betrages (bis ca. 150 €).

Im Vermittlungsvertrag sollte eine Klausel stehen, dass Sie die vereinbarte Geldsumme zurückbekommen, wenn die Objekte in Wirklichkeit nicht mehr frei sind oder die Vorschläge nicht Ihren Suchkriterien entsprechen.

NOTAR

Der Notar („Notaire“) hat in Frankreich eine andere Rolle als in Deutschland. Er hat nicht nur beurkundende Funktion, sondern darf auch Immobilien vermitteln. Zudem obliegt ihm die Aufgabe, Sie bei den Vertragsverhandlungen umfassend zu beraten und Informationen von den Behörden einzuholen, die für den Kaufvertrag notwendig sind. Des Weiteren darf er, genau wie der Makler, den Vorvertrag aufsetzen.

Bei der Beauftragung eines Notars sind Sie nicht an einen in der Nähe der Immobilie gebunden, die Sie kaufen möchten, denn jeder französische

Notar darf frankreichweit tätig werden. Infolgedessen können Sie einen Ihrer Wahl beauftragen, z. B. auch einen, der Deutsch und Französisch spricht. In Frankreich ist es im Gegensatz zu Deutschland üblich, dass Käufer und Verkäufer jeweils einen eigenen Notar beauftragen. Damit soll der Vertrag leichter zustande kommen und Interessenskonflikte vermieden werden. Ihnen entstehen dadurch keine zusätzlichen Kosten, denn die Höhe der Notargebühren ist in Frankreich gesetzlich festgelegt. Bei der Beauftragung zweier Notare erhält jeder Notar die Hälfte. Die Notargebühren trägt in der Regel der Käufer.

MAKLER

Sie können einen einzigen Makler („mandat exclusif“) oder mehrere Makler gleichzeitig („mandat simple / non exclusif“) beauftragen. Achten Sie bei der Wahl des Maklers darauf, dass dieser über einen Gewerbeschein („carte professionnelle“) verfügt. Wer bestimmte Mindeststandards wünscht, sollte einen Makler beauftragen, der einer Vereinigung angehört wie beispielsweise der FNAIM („Fédération nationale de l'immobilier“).

Der Auftrag wird schriftlich erteilt. Beachten Sie die eventuell im Maklervertrag („mandat de vente“) enthaltenen unkündbaren Laufzeiten, automatischen Verlängerungen sowie Kündigungsfristen. Der Makler ist ebenso wie der Notar berechtigt, den Vorvertrag zu formulieren. Die Provision („rémunération du mandataire“) beträgt üblicherweise zwischen 3 und 8 % des Kaufpreises, ist aber verhandelbar und sollte gut sichtbar in den Räumen des Maklers aushängen. Der Makler hat erst Anspruch auf die Provision, wenn es zur Vermittlung des Objektes gekommen ist. Haben Sie sowohl einen deutschen als auch einen französischen Makler beauftragt, wird die Provision für jeden der beiden Makler fällig. Auch dann, wenn lediglich der Vorvertrag abgeschlossen wurde.

ZUR INFO

Obwohl auch Sie einen Makler beauftragen („mandat de recherche“) können, ist es in Frankreich häufiger der Fall, dass der Verkäufer einen Makler beauftragt.



IMMOBILIENKAUF

Vor dem Kauf einer Immobilie kann es ratsam sein, einen Architekten, Bauunternehmer oder Sachverständigen hinzuzuziehen, um sichtbare und versteckte Mängel des Objektes begutachten zu lassen. Kommt es zum Immobilienerwerb, so werden in Frankreich zwei Verträge geschlossen: der Vorvertrag und der Hauptvertrag.

VORVERTRAG

GUT ZU WISSEN

Wir empfehlen Ihnen, obwohl Sie oder der Verkäufer den Vorvertrag auch selbst formulieren könnten, diesen durch einen Makler oder einen Notar aufsetzen zu lassen. In der Praxis wird der Vorvertrag meist vom Notar des Verkäufers formuliert. Eine notarielle Beurkundung des Vorvertrages ist nicht nötig.

Ziel des Vorvertrages ist es, dass sich Käufer und Verkäufer ihre Rechte in Sachen Kauf und Verkauf sichern. Der Vorvertrag („compromis de vente / promesse synallagmatique de vente“) beinhaltet eine beiderseitige, bindende Verpflichtung: Der Verkäufer verpflichtet sich, zu einem bestimmten Preis zu verkaufen. Der Käufer verpflichtet sich, zu diesem Preis zu kaufen.

Zwingende Angaben im Vorvertrag

Der Vorvertrag muss zwingend folgende Angaben enthalten:

- Kontaktdaten des Käufers und Verkäufers,
- Adresse des Objektes,
- detaillierte Beschreibung des Objektes einschließlich Nebengebäuden und Ausstattungsmerkmalen,
- im Falle einer Eigentumswohnung: Größe der Wohnung in Quadratmetern,

- ggf. vorhandene Grunddienstbarkeiten, z. B. Wegerecht,
- Frist, bis zu deren Ablauf der Hauptvertrag unterzeichnet sein muss,
- Datum der Schlüsselübergabe,
- Höhe der Provision des Vermittlers (Immobilienmakler oder Notar) und wer die Vermittlerprovision zu tragen hat,
- auflösende Bedingungen („conditions suspensives“) - z. B. im Falle eines fehlenden Immobilienkredits,
- Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten, vor allem welche Anteile des Kaufpreises zu welchem Zeitpunkt bereits vollständig bezahlt sein müssen. Üblich ist eine Anzahlung von maximal 10 % des Kaufpreises.

Vorlagedokumente des Vorvertrages

Vor Abschluss des Vorvertrages muss der Verkäufer dem Käufer folgende Dokumente vorlegen:

- Gutachten über Blei im Baumaterial („constat de risque d'exposition au plomb“ - CREP), wenn die Immobilie vor dem 1. Januar 1949 errichtet worden ist. Gültigkeit des Gutachtens: 1 Jahr, sofern Blei vorliegt. Liegt kein Blei vor: unbegrenzt gültig.
- Gutachten über Asbest im Baumaterial („état d'amiante“) für Gebäude, die vor Juli 1997 erbaut wurden.
- Gutachten über bestehende Elektroinstallationen („état de l'installation intérieure d'électricité“), die älter als 15 Jahre sind. Gültigkeit des Gutachtens: 3 Jahre.
- Gutachten über bestehende Gasinstallationen („état de l'installation intérieure de gaz“), die älter als 15 Jahre sind. Gültigkeit des Gutachtens: 3 Jahre.
- In Regionen, in denen dies ein Problem darstellen könnte: Gutachten zum Schädlingsbefall durch Termiten („état parasitaire relatif aux



- termites“). Das Gutachten darf nicht älter als 6 Monate sein.
- Gutachten über Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen), denen die Immobilie ausgesetzt sein könnte („état des risques et pollutions“ - R.N.T.E). Das Gutachten darf nicht älter als 6 Monate sein.
 - Bescheinigung über die Energiebilanz der Immobilie („diagnostic de performance énergétique“ - DPE). DPE die ab dem 1. Juli 2021 angefertigt wurden, sind 10 Jahre lang gültig. Bei älteren DPE ist die Gültigkeitsdauer verkürzt (ein DPE das zwischen Januar 2018 und Juni 2021 angefertigt wurde ist nur bis zum 31.12.2024 gültig).
 - Gutachten über den Zustand der Sickergrube, falls vorhanden („état de l’installation d’assainissement non collectif“). Das Gutachten darf nicht älter als 3 Jahre sein.
 - In Regionen, in denen dies ein Problem darstellen könnte: Information oder ein Gutachten über das Risiko zum Befall durch den Echten Hausschwamm („diagnostic mérule“)
 - Seit dem 1. Januar 2020 ist bei Immobilien, die von Flughafenlärm betroffen sind, auch ein Gutachten über die Lärmbelastung verpflichtend. Der Verkäufer haftet, wenn er dieses Gutachten nicht vorlegt oder wenn er in der Verkaufsanzeige falsche Informationen angibt.

Handelt es sich um den **Erwerb von Miteigentum** („acquisition de copropriété“), wie z. B. eine Wohnung als Teil eines Hauses, so muss unter anderem vorgelegt werden:

- Kopie der Gemeinschaftsordnung (règlement de copropriété)
- Fiche synthétique de la copropriété (Zusammenfassung der Informationen zur Zusammensetzung und Aufteilung der Eigentümergemeinschaft, der Ausstattung, usw.)
- Carnet d’entretien de l’immeuble (alle technischen Informationen, wie Hausverwaltung, Referenzen der Versicherungs- und Wartungsverträge, wichtige Bauarbeiten)

Weitere Informationen finden Sie in unserem Artikel «Die copropriété: Immobilienkauf in einer französischen Eigentümergemeinschaft», abrufbar auf unserer Internetseite unter www.cec-zev.eu.

Auflösende Bedingungen des Vorvertrages

Vorverträge enthalten in der Regel aufschiebende Bedingungen. Nur wenn alle Bedingungen eintreten, kommt der Vorvertrag zustande.

Beispiele:

- Der Käufer erhält seinen Immobilienkredit,
- die Gemeinde übt ihr bestehendes Vorkaufsrecht nicht aus,
- die notwendige Baugenehmigung wird erteilt
- die Auflagen des Denkmalschutzes werden eingehalten.

10-tägiges Widerrufsrecht

Als Käufer steht Ihnen ein 10-tätiges Widerrufsrecht zu. Dieses ermöglicht Ihnen, den Kauf nochmals zu überdenken. Der Vorvertrag wird erst nach Ablauf einer 10-tägigen Frist, die nach Unterzeichnung des Vertrages durch beide Parteien zu laufen beginnt, für Sie und den Verkäufer bindend. Treffen sich beide Parteien zur Unterzeichnung des Vorvertrages, gilt das Datum der Unterschrift. Wird der Vertrag per Einschreiben mit Rückschein versandt oder durch Verkäufer, Immobilienmakler, Notar oder Gerichtsvollzieher persönlich zugestellt, gilt das Datum der Übergabe. Vermerken Sie daher ausdrücklich Ort und Tag beim Erhalt des Schriftstücks.

ACHTUNG

Das 10-tägige Widerrufsrecht steht Ihnen nicht zu, wenn Sie ein unbebautes Grundstück außerhalb eines Wohngebietes („hors lotissement“) gekauft haben.

Anzahlung

Wird der Vorvertrag unterzeichnet, verpflichtet sich der Käufer in der Regel zur Leistung einer Anzahlung (max. 10 % des Kaufpreises). Wird der Vorvertrag mit Hilfe eines Maklers oder eines Notars unterzeichnet, kann die Anzahlung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist auf das Treuhandkonto („compte séquestre“) des Maklers oder des Notars eingezahlt werden. Schließen Käufer und Verkäufer den Vorvertrag unmittelbar miteinander ab, wird die Anzahlung nach Ablauf der 10-tägigen Widerrufsfrist fällig. Die Zahlung erfolgt an den Verkäufer.

Rücktritt vom Vorvertrag nach Ablauf der Widerrufsfrist

Sowohl Käufer als auch Verkäufer können auch noch nach Ablauf der Widerrufsfrist vom Vorvertrag zurücktreten. Für diese Situation sehen Vorverträge meist eine Klausel vor („clause de dédit“), die definiert, welche Entschädigungssumme an die andere Partei zu zahlen ist.

Wurde stattdessen eine Strafklausel („clause pénale“) in den Vorvertrag aufgenommen, bewirkt diese, dass der Verkäufer die bereits getätigte Anzahlung behalten darf, wenn Sie trotz unterschriebenem Vorvertrag den Hauptvertrag nicht unterzeichnen. Zudem kann der Verkäufer trotz einbehaltener Anzahlung auch noch vor Gericht gehen und die Erfüllung des Vertrages verlangen.

HAUPTVERTRAG

GUT ZU WISSEN

Der Hauptvertrag muss, im Gegensatz zum Vorvertrag, immer notariell beurkundet werden.

Mit Unterzeichnung des Hauptvertrages („contrat de vente définitif“ oder „acte authentique“) werden Sie Eigentümer der Immobilie. Die Grundbucheintragung ist - anders als in Deutschland - reine Formsache.

Obwohl es dafür keine gesetzliche Regelung gibt, wird der Hauptvertrag meist vom Notar des Käufers verfasst. Um den Hauptvertrag aufzusetzen, benötigt der Notar u. a. folgende Dokumente:

- Geburtsurkunden,
- evtl. Eheverträge von Käufer und Verkäufer,
- Eigentümer-Urkunde,
- Grundbuchauszug,
- Hypothekenerkunden.

Zur Unterzeichnung bestehen folgende Möglichkeiten: Beide Parteien treffen sich beim Notar zur Unterschrift. Oder der Vertrag wird von der einen Partei bei ihrem Notar unterzeichnet und dann dem Notar der anderen Partei zugestellt, damit diese unterschreiben kann.

Ein Abschluss des Hauptvertrages ist erst möglich, wenn der gesamte Kaufpreis auf dem Treuhandkonto des Notars eingegangen ist. Wurde im Rahmen des Vorvertrages bereits bis zu 10 % des Kaufpreises angezahlt, wird dies auf den Kaufpreis angerechnet. Wurde die Anzahlung auf das Treuhandkonto des Maklers überwiesen, sollten Sie mit diesem die rechtzeitige Weiterleitung auf das Treuhandkonto des Notars vereinbaren.

Meist werden bei der Unterzeichnung des Hauptvertrages die Schlüssel des Objektes übergeben. Es kann im Vorvertrag aber auch ein anderer Zeitpunkt zur Schlüsselübergabe vereinbart werden.

VOM MIETER ZUM EIGENTÜMER: VORKAUFSRECHT

Wenn Sie Mieter einer unmöblierten Immobilie (Wohnung oder Haus) sind, so ist es in Frankreich üblich, den Mietvertrag über 3 Jahre abzuschließen. Wird dieser weder von Ihnen noch vom Vermieter gekündigt, wobei der Vermieter mit einer 6-monatigen Frist vor Vertragsende kündigen kann, verlängert er sich stillschweigend immer wieder um weitere 3 Jahre. Möchte der Eigentümer die Immobilie verkaufen und kündigt den Mietvertrag, muss er Ihnen ein Vorkaufsrecht gewähren, Ihnen also die Möglichkeit geben, die Immobilie selbst zu erwerben.

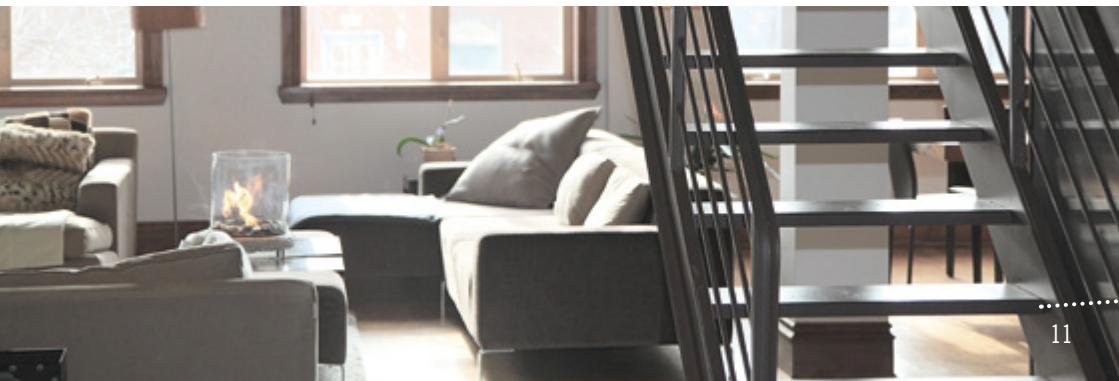
Vorab muss er Ihnen die genauen Bedingungen mitteilen, unter denen eine dritte Person das Objekt kaufen würde wie z. B. den Kaufpreis. Zudem müssen bestimmte Zeilen des Gesetzes vom 6. Juli 1989 (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) wortwörtlich im Angebot zitiert werden.

Fehlen die Bedingungen oder die genaue Wiedergabe des Gesetzes, so kann das Angebot durch ein Gericht für ungültig erklärt werden. Die Kündigung ist dann ebenfalls unwirksam.

Wenn Sie Ihr Vorkaufsrecht ausüben, dann erwerben Sie das Objekt zu den Konditionen, die der Dritte ausgehandelt hat. Ab Übermittlung des Vorkaufsangebotes haben Sie zwei Monate Zeit, um das Angebot anzunehmen. Ab dem Zeitpunkt der Annahme haben Sie zwei Monate Zeit, den Hauptvertrag zu unterschreiben.

ACHTUNG

Kein Vorkaufsrecht steht Ihnen zu, wenn die Immobilie mit Ihnen als Mieter verkauft wird („vente du logement occupé“) oder wenn der Vermieter Ihnen wegen Eigenbedarf vor der 6-monatigen Kündigungsfrist kündigt.



KAUF EINER BEREITS VERMIETETEN IMMOBILIE

Ein vermietetes Objekt zu kaufen, kann zwar finanziell attraktiver sein als der Kauf eines nicht vermieteten. Aber beachten Sie, dass Sie die Immobilie nicht zeitnah selbst werden bewohnen können.

Kündigung des Mieters wegen Eigenbedarfs

Wollen Sie eine Immobilie erwerben, in der bereits ein Mieter lebt und diesem wegen Eigenbedarf kündigen, gilt folgendes: Der Mieter hat einen Anspruch darauf, ab dem Abschluss des Kaufvertrages (Hauptvertrages), mindestens 2 weitere Jahre lang in der Immobilie bleiben zu können.

GUT ZU WISSEN

Sie können dem Mieter nur in 3 Fällen und unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Vertragsende kündigen:

- Eigenbedarf
- wichtiger Grund (z. B. Untervermietung ohne vorherige Genehmigung Ihrerseits)
- Verkauf des Objektes

Schutz älterer Mieter

Möchten Sie ein vermietetes Objekt erwerben, beachten Sie bitte, dass ältere Mieter einen besonderen Schutz genießen. Entscheidend ist das Lebensalter am Ende der Mietlaufzeit.

Ist der Mieter älter als 65 Jahre **und** liegt sein Einkommen unter einem gesetzlichen festgelegten Mindestbetrag, können Sie nur kündigen, wenn Sie dem Mieter eine andere, hinsichtlich Miethöhe und Ausstattung vergleichbare Unterkunft anbieten können. Dies gilt auch für Mieter, die mit einer Person zusammenleben, die älter als 65 Jahre ist **und** wenn das Einkommen des Mieters und das der über 65-jährigen Person unter dem gesetzlich festgelegten Mindestbetrag liegen.

Der Schutz älterer Mieter entfällt, wenn Sie selbst älter als 65 Jahre sind **oder** Ihr Einkommen unter dem gesetzlich festgelegten Mindestbetrag liegt.

KOSTEN, STEUERN UND GEBÜHREN

Zuzüglich zum Kaufpreis werden beim Immobilienerwerb Gebühren und Steuern fällig.

Notargebühren

Für den Betrag, den der Notar als Vergütung seiner Dienste erhält, bestehen Gebührentabellen. Die Gebühren betragen circa 1 % des Kaufpreises. Erbringt der Notar neben der Beurkundung weitere Dienstleistungen, kann er zusätzliche Gebühren verlangen.

Grunderwerbsteuer und Katastersteuer

Mit der Grunderwerbsteuer („droits de mutation“) wird der Kauf einer Immobilie besteuert, mit der Katastersteuer („taxe de publicité foncière“) die Kosten der Grundbucheintragung gedeckt. Die Gesamtsumme der Steuern und Gebühren beläuft sich derzeit bei gebrauchten Objekten auf ca. 7 bis 8 %, bei neuen Objekten auf ca. 2 bis 3 % des Kaufpreises. Sie sind grundsätzlich vom Käufer zu tragen. Ein Objekt ist als gebraucht anzusehen, wenn es bereits bewohnt wurde.

GUT ZU WISSEN

Beim Kauf neuer Immobilien ist die Mehrwertsteuer („taxe sur la valeur ajoutée“ - TVA) i.H.v. 20% fällig. Diese ist aber oftmals bereits im Kaufpreis enthalten.

Notargebühren, Grunderwerbsteuer und Katastersteuer sind an den Notar zu entrichten. Die Zahlung muss spätestens am Tage der Beurkundung des Hauptvertrages auf dem Treuhandkonto des Notars eingegangen sein. Andernfalls darf der Notar die Beurkundung nicht vornehmen. Wurde das Geld im Zuge des Vorvertrages bereits auf ein Konto des Maklers eingezahlt, muss dieser ebenfalls pünktlich an den Notar überweisen.



Wohnen Sie selbst in der erworbenen Immobilie, werden folgende Gebühren und Steuern fällig:

Rundfunkgebühr

In Frankreich werden Rundfunkgebühren („contribution à l’audiovisuel public / redevance audiovisuelle“) eingezogen. Gebührenpflichtig sind Geräte, die zum Empfang von Fernsehsendungen dienen. Anders als in Deutschland sind Computer, Smartphones und Tablets gebührenfrei.

Wohnsteuer

Die Wohnsteuer („taxe d’habitation“) ist jährlich von demjenigen zu zahlen, der die Immobilie am 1. Januar eines Kalenderjahres bewohnt, sei es als Mieter oder Eigentümer. Wechselt die Immobilie z. B. am 31. Januar 2019 den Eigentümer, so ist die Wohnsteuer für 2019 bereits bezahlt. Neu-Eigentümer brauchen in diesem Jahr keine Wohnsteuer mehr zu zahlen.

Seit 2020 hat die französische Regierung die Wohnsteuer bereits für 80 % der Haushalte schrittweise abgeschafft. Ab 2023 soll die Wohnsteuer (taxe d’habitation) wegfallen. Dies betrifft ausschließlich Haupt-, nicht aber Zweitwohnsitze. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite: www.cec-zev.eu

GUT ZU WISSEN

Erbpachtberechtigte:
Personen, die das Nutzungs- und Entscheidungsrecht am Grundstück für einen bestimmten Zeitraum haben

Nießbrauchsberechtigte:
Personen, die ein lebenslanges Wohnrecht in der Immobilie haben oder diese vermieten dürfen und die Mieteinnahmen behalten.

Grundsteuer

Die Grundsteuer („taxe foncière sur les propriétés bâties“) ist jährlich von demjenigen zu zahlen, der am 1. Januar des jeweiligen Jahres Eigentümer, Erbpachtberechtigter oder Nießbrauchsberechtigter ist. Wird die Immobilie nach dem 1. Januar verkauft, ist die Grundsteuer für dieses Jahr bereits bezahlt. Allerdings kann im Vorvertrag vereinbart werden, dass der Käufer einen Teil davon zu tragen hat, was gängige Praxis ist.

IMMOBILIE VERERBEN



NEUE EUROPÄISCHE REGELN ZUM ERBRECHT

Wenn Sie Ihre Immobilie später einmal vererben möchten, ist es hilfreich, die neuen europäischen Regeln des Erbrechts zu kennen. Basis hierfür ist die EU-Verordnung Nr. 650/2012.

So ist beim Vererben seit 17. August 2015 das Recht des Staates anwendbar, in dem der Erblasser zum Zeitpunkt seines Todes seinen „gewöhnlichen Aufenthalt“ hatte. Den „Ort des gewöhnlichen Aufenthaltes“ hat jemand dort, wo sich sein Lebensmittelpunkt befindet. Hinweise dafür sind: Schwerpunkt der sozialen Kontakte (besonders familiärer / beruflicher Art), Häufigkeit des Aufenthaltes in einem Staat, Ort, an dem sich die Vermögensgegenstände befinden, Kenntnisse der Landessprache usw.

Zudem darf der Aufenthalt an diesem Ort nicht nur vorübergehend sein. Als nicht nur vorübergehend wird in der Regel ein Aufenthalt angesehen, der von Beginn an beabsichtigt war und zeitlich mehr als sechs zusammenhängende Monate dauerte. Kurzfristige Unterbrechungen werden dabei nicht berücksichtigt.

Der „Ort des gewöhnlichen Aufenthaltes“ ist nicht zwingend der Wohnort, kann jedoch mit diesem zusammenfallen z. B. bei dauerhaftem Umzug ins Ausland.

Beispiel:

Ein Deutscher ist Eigentümer eines Hauses in Frankreich und verschiedener Vermögensgegenstände in Deutschland (z. B. Kunst). Die meiste Zeit des Jahres verbringt er in Italien. Verstirbt er dort, wird italienisches Erbrecht angewendet, denn der Ort des gewöhnlichen Aufenthaltes ist in Italien.

Würde der Deutsche die meiste Zeit des Jahres in Frankreich verbringen, hätte also dort den Ort des gewöhnlichen Aufenthaltes, würde französisches Erbrecht angewendet.

TIPP

Wir empfehlen, die Wahl des Landes, dessen Erbrecht gelten soll, mit Hilfe eines notariell beglaubigten Testamentes zu treffen.

Möchte der Erblasser, dass im Todesfall das Erbrecht eines anderen Landes zur Anwendung kommt als das seines gewöhnlichen Aufenthaltes, so muss er eine entsprechende Rechtswahl treffen.

Neu eingeführt wurde **das europäische Nachlasszeugnis**. Es ergänzt den Erbschein, wenn der Erbe seine Erbberechtigung im europäischen Ausland nachweisen muss.



AUFBEWAHRUNGSFRISTEN FÜR UNTERLAGEN

Noch ein Tipp zum Schluss: Bewahren Sie alle Unterlagen Ihre Immobilie betreffend noch eine Weile auf. Folgende Aufbewahrungsfristen sind nicht zwingend, aber ratsam:

Strom-, Wasser- und Gasrechnungen	5 Jahre
Telefon- und Internetrechnungen	1 Jahr
Rechnungen von Handwerkern	Während der gesamten Dauer, die die Immobilie Ihr Eigentum ist und mindestens bis zu einem Jahr nach deren Verkauf.
Bescheinigung des Schornsteinfegers	Während der gesamten Dauer, die die Immobilie Ihr Eigentum ist und mindestens bis zu einem Jahr nach deren Verkauf.
Bescheinigung über die Wartung der Heizungsanlage	Während der gesamten Dauer, die die Immobilie Ihr Eigentum ist und mindestens bis zu einem Jahr nach deren Verkauf.
Rechnungen über Aufwendungen für Bau- und Sanierungsarbeiten	Während der gesamten Dauer, die die Immobilie Ihr Eigentum ist und mindestens bis zu einem Jahr nach deren Verkauf. Bewahren Sie die Belege aber 30 Jahre auf, sofern die Arbeiten durch ein Unternehmen ausgeführt wurden und Sie auf Ihren Namen ausgestellte Rechnungen bzw. Zahlungsbelege haben. Sie können beim Verkauf der Immobilie die dann anfallende Wertzuwachssteuer („imposition des plus-values immobilières“) mindern.



HILFREICHE ADRESSEN

Ihr Ansprechpartner für Immobilienrecht in Frankreich

Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

(deutsch-französische
Verbraucherberatung)

Bahnhofspatz 3
77694 Kehl

Tel: 07851 99148-0
Fax: 07851 99148-11
E-Mail: info@cec-zev.eu
Internet: www.cec-zev.eu

Weitere Adressen

Conseil supérieur du Notariat (Kammervorstand der Notare)

60, Boulevard de la Tour - Maubourg
F - 75007 Paris
Tel: 0033 1 44 90 30 00
Internet: www.notaires.fr

Chambre des Notaires du Bas-Rhin (Notarkammer in Straßburg)

2, rue des Juifs
F - 67000 Strasbourg
Tel: 0033 3 88 32 10 55

Fax: 0033 3 88 23 40 39
E-Mail: chambre-bas-rhin@notaires.fr
Internet: [https://www.notaires.fr/fr/
chambre-departementale-notaire-bas-
rhin-67](https://www.notaires.fr/fr/chambre-departementale-notaire-bas-rhin-67)

Generalkonsulat Straßburg

6, Quai Mullenheim
F - 67000 Strasbourg
Tel: 0033 3 88 24 67 00
Fax: 0033 3 88 75 79 82
Internet: www.allemagne.diplo.de

Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) du Bas-Rhin

5, rue Hannong
F - 67000 Strasbourg
Tel: 0033 3 88 21 07 06
Internet: www.adil67.org

Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e.V.

Zähringerstrasse 373
D - 79108 Freiburg im Breisgau
Tel: 0761 55012
Fax: 0761 55013
E-Mail: info@dsa-ev.de
Internet: www.dsa-ev.de



Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

Unsere kostenlose Immobiliensprechstunde

Sie hätten gerne persönliche Beratung? Seit über zehn Jahren bietet das Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V. für Verbraucher aus frankreichnahen Regionen, also Baden-Württemberg, Saarland und Rheinland-Pfalz, **jeden Monat kostenlos grenzüberschreitende Immobiliensprechstunden an**. Hier beantworten deutsche und französische Notare und Steuerberater im persönlichen Gespräch alle Fragen rund um Immobilien im Nachbarland.

Die Sprechstunden finden im Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V. in Kehl am zweiten Dienstag eines Monats statt.



Bitte melden Sie sich vorher telefonisch an unter der Nummer 07851/99148-0.

Die Termine und weitere Informationen finden Sie auf

[www.cec-zev.eu/de/themen/wohnen/
kaufen/immobiliensprechstunde](http://www.cec-zev.eu/de/themen/wohnen/kaufen/immobiliensprechstunde)


*Eine Adresse
für 2 Länder*






Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.

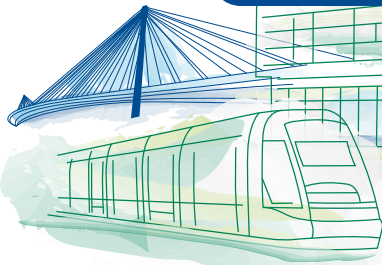
 **Bahnhofplatz 3**
77694 Kehl

 **0049 (0) 7851 991 48 0**

 **info@cec-zev.eu**

*Sie erreichen uns **Dienstag bis Donnerstag,**
von **9 bis 12 Uhr** und von **13 bis 17 Uhr.***

www.cec-zev.eu



*Eine Adresse
für 2 Länder*



Impressum

Herausgeber: Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz / Bahnhofplatz 3 | 77694 Kehl • Tel.: + 49 (0) 78 51 / 991 480 • Fax: + 49 (0) 78 51 / 99 14 811 • E-Mail: info@cec-zev.eu • Web: www.cec-zev.eu • Stand: Dezember 2019

Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern gibt einen Überblick über wesentliche Problem- und Themenfelder. Für die Richtigkeit der in dieser Broschüre enthaltenen Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.

© **Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.**

Vereinsregister des Amtsgerichts Freiburg unter VR 370391; Vorstand: Dr. Martine Mérieau

Bildrechte:

Seite 2: Sofa by ©Pexels / Seite 3: Wohnzimmer by ©Pexels / Seite 7: Schlüssel by ©Pexels / Seite 11: Wohnzimmer by ©Pexels / Seite 12: Dekoration Designed by Freepik ©Freepik.com / Seite 13: Wohnzimmer Designed by Freepik ©Freepik.com / Seite 17: Uhr Designed by Freepik ©Freepik.com / Seite 19: Passerelle Kehl Am Rhein, © Morris Hund - www.derflamograf.de

Finanzpartner des Zentrums für Europäischen Verbraucherschutz e. V.: Ministerium für Familie, Frauen, Kultur und Integration Rheinland-Pfalz, Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Région Grand Est, Eurométropole de Strasbourg, Collectivité européenne d'Alsace, Ortenaukreis, Städte Achern, Kehl, Lahr, Oberkirch und Offenburg.